TERMO DE REFERÊNCIA

1. DAS CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, "a" e "i" da Lei n. 14.133/2021):

1.1. OBJETO: Locação de imóvel para instalação da Vigilância em Saúde do Município de Itapoá/SC, contemplando os setores de Vigilância Sanitária e Vigilância Epidemiológica, integrantes da Secretaria Municipal de Saúde.

ITEM	ESPECIFICAÇÃO	CATSER*	UN	QTDE	VALOR UNITÁRIO	VALOR TOTAL
1	Locação de imóvel com área construída de 300 m², situado na Rua Francisco Quintino Correia, nº 1.227, Balneário Itapema do Norte, Município de Itapoá/SC. O imóvel, edificado em alvenaria sobre o Lote nº 0027 da Quadra nº 009, encontra-se registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá, sob a matrícula nº 10.681, livro nº 02, ficha nº 01.	4316	MÊS	12	R$ 10.250,00	R$ 123.000,00

1.2. O imóvel encontra-se situado na localizado na rua Francisco Quintino Correia, nº 1.227, Lote nº0027 da quadra nº009 do Balneário Itapema do Norte, registrado no Registro de Imóveis da Comarca de Itapoá/SC.

1.3. O valor total estimado da aquisição/contratação é de **R$ 123.000,00 (cento e vinte e três mil reais)** para o objeto, conforme Laudo de Avaliação Imobiliária e Justificativa apresentada pela Secretaria de Saúde.

1.3.1. Pesquisa e Levantamento de Preços: Conforme levantamento de mercado realizado pela empresa Lisi Mar Imóveis, CRECI 2881J, o valor de referência do imóvel foi estabelecido considerando suas características e localização, mediante aplicação do método comparativo direto de dados de mercado, com adoção de margem de homogeneização de 5%. Assim, a contratação utilizou como parâmetro o valor apurado no referido laudo, sendo que o valor ofertado restou inferior ao valor de mercado definido.

1.4. O objeto desta contratação não se enquadra como sendo de bem de luxo, conforme Decreto nº 10.818, de 2021.

1.5. PRAZO DE VIGÊNCIA:
1.5.1. O prazo de vigência da contratação é de 12 (doze) meses, contados a partir da assinatura do contrato, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei n° 14.133/2021.

2. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'b' e 'c' da Lei nº 14.133/2021):

2.1. Atualmente a vigilância sanitária e Epidemiológica se encontram com suas instalações junto imóvel sede da Secretaria Municipal de Saúde. O espaço atualmente ocupado é insuficiente para acomodar adequadamente as equipes, equipamentos e materiais, comprometendo a eficiência dos serviços e a qualidade do atendimento prestado à população, frente ao aumento de servidores contratados, novos equipamentos adquiridos e adequado atendimento às demandas da sociedade.

2.2. Problema Identificado: A atual estrutura física destinada à Vigilância, instalada junto à Secretaria Municipal de Saúde (SMS), não atende de forma satisfatória às necessidades operacionais do setor. A insuficiência de espaço também se verifica nos demais imóveis pertencentes à Administração Municipal, inexistindo alternativa viável de remanejamento interno que atenda aos requisitos técnicos e operacionais dessas unidades. Entre os principais pontos observados:

a. Insuficiência de espaço físico: o crescimento do quadro de servidores, a aquisição de novos equipamentos e a intensificação das ações de combate a endemias, especialmente a Dengue, demandam instalações mais amplas e adequadas. Destaca-se que o Município de Itapoá, localizado em região de elevada densidade pluvial, apresenta condições propícias à proliferação de vetores, exigindo atuação contínua da Vigilância.

b. Ausência de área apropriada para veículos oficiais: não há local adequado para a guarda e manutenção dos veículos utilizados, sendo preferível que este se situe nas proximidades da sede administrativa, a fim de otimizar deslocamentos e a logística de atendimento.

c. Atendimento presencial à população: a atual estrutura não comporta de forma adequada o fluxo de cidadãos que procuram a Vigilância para atendimento, apresentação de denúncias e solicitações de providências, prejudicando a qualidade do serviço prestado.

2.3. Impactos da situação atual: A permanência do órgão nas condições atuais acarreta:

a. Redução da eficiência operacional, em razão das limitações físicas;

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

b. Aumento do tempo de resposta nas demandas da população;

c. Potencial comprometimento das ações preventivas e de combate a doenças;

d. Risco de desgaste da imagem institucional pela inadequação do espaço de atendimento.

2.4. Alternativas consideradas:

2.4.1 – Construção de edificação em imóvel próprio da Administração Pública

Vantagens:

a. Eliminação de despesas recorrentes com aluguel;

b. Possibilidade de projetar a estrutura conforme as necessidades específicas da Vigilância;

c. Otimização do uso de terrenos subaproveitados já pertencentes ao Município.

Desvantagens:

a. Elevado custo inicial de implantação;

b. Prazo significativo para elaboração de projeto, licitação e execução da obra;

c. Risco de descontinuidade ou atraso na execução, postergando a solução definitiva.

2.4.2.– Aquisição de imóvel já edificado

Vantagens:

a. Implantação mais rápida em comparação à construção;

b. Inclusão do bem no patrimônio municipal, evitando despesas de aluguel a longo prazo;

c. Possibilidade de adequações pontuais para atender às necessidades.

Desvantagens:

a. Exigência de disponibilidade orçamentária imediata para aquisição;

b. Eventual necessidade de reformas ou adaptações;

c. Processo de compra sujeito a prazos e exigências documentais que podem atrasar a utilização.

2.4.3 – Locação de imóvel

Vantagens:

a. Celeridade na disponibilização de novo espaço;

b. Baixo investimento inicial;

c. Possibilita que a SMS avalie, no uso cotidiano, as características ideais para um futuro imóvel próprio;

d. Flexibilidade para relocação sem risco de manter imóvel público subutilizado.

Desvantagens:

a. Despesa recorrente com aluguel;

b. Dependência contratual de terceiros;

c. Possibilidade de não renovação do contrato pelo locador, implicando nova busca de imóvel.

Segundo análise das opções acima, diante das circunstâncias do atual cenário, a alternativa 03 é a mais apta para solução da necessidade em análise, visto possibilitar de maneira célere uma solução com um impacto financeiro inicial menor, bem como permitir a SMS, com a locação de um espaço com uma estrutura e área construída adequada,

2.5. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'c' da Lei nº 14.133/2021):

A Lei nº 14.133/2021, que estabelece normas gerais de licitação e contratação para as Administrações Públicas, prevê em seu artigo 74, inciso V, a inexigibilidade de licitação para a locação de imóveis, quando for inviável a competição. A contratação direta é justificada pela singularidade do imóvel pretendido e inexistência de imóvel da administração com características que atendam às necessidades da Secretaria de Saúde.

Isto posto, passou-se a analisar se a contratação pretendida atende aos requisitos determinados na Lei:

O imóvel escolhido tem características que o tornaram único disponível, localização e padrão de divisão interna que se adequam e atendem as necessidades da SMS, podendo destacar:

- Localização Estratégica: O imóvel está situado em área de fácil acesso à população e aos profissionais da saúde, facilitando a articulação com unidades básicas, hospitais e demais serviços da rede SUS.

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

- Infraestrutura Adequada: O espaço físico atende aos requisitos técnicos e operacionais para instalação de setores administrativos, salas de monitoramento, armazenamento de insumos e equipamentos, além de garantir condições de trabalho seguras e confortáveis aos servidores.
- Expansão das Atividades: Com o aumento das demandas relacionadas à vigilância de doenças emergentes, surtos e inspeções sanitárias, torna-se necessário ampliar a capacidade instalada para garantir resposta rápida e eficaz às situações de risco à saúde pública.
- Impossibilidade de Uso de Prédio Próprio: Atualmente, o município não dispõe de imóvel público com estrutura compatível para abrigar as atividades da Vigilância em Saúde, o que torna a locação a alternativa mais viável e imediata

2.5.1. Análise das Alternativas e Justificativa da Escolha

Para atender à necessidade identificada, foram analisadas as alternativas descritas no item 2.4:

Diante do exposto, a locação do imóvel para instalação dos setores de vigilância sanitária e epidemiológica para atender a contento a alocação dos servidores, móveis e equipamentos da Secretaria Municipal de Saúde (SMS) é a alternativa que melhor atende aos princípios de economicidade, eficiência e celeridade, cumprindo a finalidade pública com o menor impacto de prazo e custo. Ainda, a locação do imóvel permitirá a SMS compreender melhor e avaliar a melhor solução de edificação para atender às necessidades em estudo.

3. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO (art. 6º, XXIII, alínea 'd', da Lei nº 14.133/21):
3.1. Para fins de habilitação Jurídica o proponente deverá apresentar:
3.1.1. Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores, com a comprovação da publicação na imprensa da ata arquivada, bem como das respectivas alterações, caso existam;
3.1.2. Cédula de identidade ou outro documento de identificação com foto do representante da empresa licitante e do procurador, se houver;
3.1.3. Procuração válida, se for o caso;
3.1.4. Na contratação de pessoa física não se aplica o disposto no item 3.3.1;
3.2. Para fins de comprovação da regularidade fiscal, social e trabalhista o proponente deverá apresentar:
3.2.1. Prova de inscrição no Cadastro de Pessoa Física - CPF ou Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas - CNPJ;
3.2.2. Certidão de regularidade fiscal perante a União;
3.2.3. Certidão de regularidade fiscal perante o Estado de domicílio ou sede do licitante;
3.2.4. Certidão de regularidade fiscal perante o Município de domicílio ou sede do licitante;
3.2.5. Certidão de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, dispensada para pessoas físicas;
3.2.6. Certidão de regularidade de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho;
3.3. Como condição para a habilitação da contratação direta, deverá ser verificada a inexistência de sanções vigentes impeditivas para licitar ou contratar com a Administração Pública, mediante a pesquisa realizada no:
3.3.1. Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS, e Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP (usando o site https://certidoes.cgu.gov.br/)
3.4. O proponente deverá apresentar também:
3.4.1. Proposta e Documentação relativa ao imóvel comprovando a propriedade ou direito real e inexistência de débitos em relação ao imóvel (água, luz, IPTU, coleta de lixo ou equivalentes);
3.4.1.1. Matrícula do imóvel, e escritura; (verificar se o imóvel é averbado) se não for justificar a contratação se assim for de interesse público a contratação do imóvel sem averbação;
3.4.2. Declaração que não possui em seu quadro de pessoal e societário ou mantém vínculo com servidor público do Poder Executivo Municipal nas funções de gerência ou administração, ou servidor em qualquer função, nos termos do art. 14, IV, da Lei Federal nº 14.133/2021;
3.4.3. Declaração que não há sanções vigentes que legalmente o proíbam de licitar e/ou contratar com o órgão ou entidade LOCATÁRIA;
3.4.4. Declaração do pleno conhecimento e aceitação das regras e das condições gerais da contratação, constantes do procedimento.
3.5. Critérios de sustentabilidade: Conforme a natureza do objeto, não há nenhum impacto ambiental que necessite ser mitigado;
3.6. Indicação de marcas ou modelos formalmente justificado e considerando as hipóteses previstas no inciso I do art. 41 da Lei nº 14.133/2021: não se aplica;
3.7. Exigência de amostras, vedação de marcas ou carta de solidariedade nos termos dos incisos II, III e IV do art. 41 da Lei nº 14.133/21: não se aplica;
3.8. Vedação ou critérios de subcontratação: Não será admitida a subcontratação do objeto contratual.
3.9. Previsão de garantias (art. 96 da Lei nº 14.133/21): Fica dispensada a prestação de garantia para execução da contratação, conforme faculta o art. 96 da Lei Federal nº 14.133/2021;

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

4. MODELO DE EXECUÇÃO DO OBJETO (arts. 6º, XXIII, alínea "e" e 40, §1º, incisos II e III, da Lei nº 14.133/2021):

4.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o imóvel alugado, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do Contrato, reparando todo e qualquer dano ou deterioração das estruturas físicas do imóvel, bem como responder pelos vícios e defeitos anteriores à locação.
4.2. Ao LOCATÁRIO é facultada a realização de obras de ampliação e adaptação que julgar necessárias para atender à finalidade pública, sempre com o consentimento por escrito do LOCADOR;
4.2.1. As despesas deverão ser feitas à custa do LOCADOR e sob sua inteira responsabilidade, as quais, findada a locação, ficarão incorporadas ao imóvel, sem que lhe caiba direito à indenização pelas mesmas.
4.3. O Termo de Recebimento do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato, no ato de recebimento das chaves, momento este que será dado início à vigência da contratação;
4.4. O Termo de Devolução do Imóvel será lavrado pelo(a) Fiscal do Contrato quando da desocupação do imóvel ao final do Contrato, devendo ser assinado pelo Locador, momento em que será dada a quitação de todas as obrigações advindas do Contrato;
4.5. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves;
4.6. Salvo quando houver disposição diversa em contrato, o recebimento se dará:
4.6.1. Inicial, mediante vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
4.6.2. Mensalmente, mediante realização de atestado da conformidade do imóvel com a especificação contratual;
4.6.3. Anualmente, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para atestar a conformidade do imóvel com a especificação contratual, e demais complementações que enseje ações corretivas no imóvel;
4.6.4. Final, mediante nova vistoria e relatório detalhado, para fins de devolução do imóvel;
4.6.5. O recebimento final não deverá exceder o prazo de 10 (dez) dias úteis, a contar do encerramento do contrato.

5. MODELO DE GESTÃO DO CONTRATO (art. 6º, XXIII, alínea "f", da Lei nº 14.133/21):

5.1. O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133, de 2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial (Lei nº 14.133/2021, art. 115, caput).
5.2. A execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada pelo(s) fiscal(is) do contrato, ou pelos respectivos substitutos (Lei nº 14.133/2021, art. 117, caput).
5.2.1. O fiscal do contrato anotará em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).
5.2.2. A fiscalização técnica do contrato decorrente da contratação será executada pelo servidor Sr. **LUAN BARBOSA PEREIRA,** CPF ***.482.649-**, Diretor do Departamento da Vigilância em Saúde, matrícula 127407-4, da Secretaria Municipal de Saúde, conforme indicação através do Roteiro de Requisição ao Compras nº 708/2025, designado mediante autorização da autoridade máxima do órgão.
5.2.3. A fiscalização administrativa da contratação será executada **LUCAS GABRIEL TERCZIANY**, CPF ***.407959-**, Chefe da Vigilância Epidemiológica, Matrícula 11670436 conforme indicação através do Roteiro de Requisição ao Compras nº 708/2025, designado mediante autorização da autoridade máxima do órgão e através do gestor que subscreve o presente Termo de Referência.
5.2.4. O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §2º).
5.3. São obrigações do LOCATÁRIO:
5.3.1. Pagar o valor do aluguel;
5.3.2. Utilizar o imóvel para o atendimento da finalidade pública proposta;
5.3.3. Levar ao conhecimento do LOCADOR, imediatamente, o surgimento de qualquer dano ou defeito para que seja realizada a reparação;
5.3.4. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;
5.3.5. Fica o LOCATÁRIO responsável pelas contas de luz e água;
5.3.6. Fica o LOCATÁRIO responsável pela quitação do IPTU, proporcional ao período da locação;
5.3.7. Havendo interesse na renovação da vigência contratual, deverá o LOCATÁRIO manifestar-se com antecedência mínima de 30 (trinta) dias;
5.3.8. Outras obrigações expressas no art. 23 da Lei Federal nº 8.245/1991 e demais dispositivos pertinentes;
5.4. São obrigações do LOCADOR:
5.4.1. O LOCADOR deverá entregar ao LOCATÁRIO o espaço pronto, conforme tratativas realizadas e expostas na proposta apresentada;
5.4.2. Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;
5.4.3. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800

5.4.4. Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
5.4.5. Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;
5.4.6. Comunicar ao LOCATÁRIO a manifestação de não renovar o Contrato, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias, para que a finalidade pública do presente instrumento não seja prejudicada ou interrompida, dando tempo hábil para que seja providenciado novo local;
5.4.7. O LOCADOR deverá aceitar a alteração da finalidade pública a ser atendida pela presente Locação, a qualquer tempo, sem que isso acarrete rescisão contratual, multa ou dever de pagar qualquer indenização;
5.4.8. Atender as demais obrigações e responsabilidades previstas na Lei Federal nº 14.133/2021;
5.4.9. Outras obrigações expressas no art. 22 da Lei Federal nº 8.245/1991;
5.5. As comunicações entre o órgão ou entidade e a contratada devem ser realizadas por escrito, admitindo-se, excepcionalmente, o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

6. CRITÉRIOS DE MEDIÇÃO E PAGAMENTO (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'g', da Lei nº 14.133/2021):
6.1. O pagamento dos valores pactuados será realizado mensalmente, a partir do atesto, pelo Fiscal do Contrato, mediante crédito em conta corrente do LOCADOR, obedecendo aos critérios da legislação vigente ou instrução normativa/portaria.

7. FORMA E CRITÉRIOS DE SELEÇÃO DO FORNECEDOR (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'h', da Lei nº 14.133/2021):
7.1. A presente contratação está fundamentada no Estudo Técnico Preliminar nº 81/2025, com fulcro no inciso V, do artigo 74, da Lei nº 14.133/21:

> Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
> V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

8. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA (art. 6º, inciso XXIII, alínea 'j', da Lei nº 14.133/2021):
8.1. A despesa decorrente da presente licitação corre por conta de dotação orçamentária:

Descrição	Cód.	Órgão	Unid.	Função	Subfunção	Prog	Proj/Ativ	FR	Subelemento
Fundo M. saúde	518	14	001	0010	0304	0013	2323	250170000200	333903910

8.2. A dotação relativa aos exercícios financeiros subsequentes será indicada após aprovação da Lei Orçamentária respectiva e liberação dos créditos correspondentes, mediante apostilamento.
8.3. Conforme previsto no § 3º do art. 14 do Decreto Municipal nº 5.853/2023 **não há** previsão de utilização de recursos da união.

Itapoá, 21 de agosto de 2025.

CRISTIAN ANGELO GRASSI:75874601953
Assinado de forma digital por CRISTIAN ANGELO GRASSI:75874601953
Dados: 2025.08.22 10:27:59 -03'00'

CRISTIAN ANGELO GRASSI
Secretário de Saúde

Rua Mariana Michels Borges, 201 – Itapema do Norte – Itapoá – SC / CEP: 89249-000
E-mail: licitacoes@itapoa.sc.gov.br / Fone: (47) 3443-8800